

PROTOKÓŁ

Z CZYNNOŚCI PRZEPROWADZONYCH W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC BARDZKIEJ, OWOCOWEJ ORAZ LINII KOLEJOWEJ WE WROCŁAWIU

FORMA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH - SPOTKANIE OTWARTE

Informacje o spotkaniu otwartym:

Spotkanie otwarte do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bardzkiej, Owocowej oraz linii kolejowej we Wrocławiu odbyło się w dniu 20 listopada 2025 r. o godz. 16.00. Konsultacje społeczne w formie spotkania otwartego przeprowadzono za pomocą środków porozumiewania się na odległość po godzinach pracy.

Link do spotkania otwartego oraz instrukcja dotycząca możliwości i zasad udziału w spotkaniu otwartym dostępne były na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Wrocławia (BIP) pod adresem:

<https://bip.um.wroc.pl/artykuly/133/wylozenia-konsultacje-spoleczne>

Protokół z przeprowadzenia spotkania otwartego jest elementem raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych, opracowywanego przed przedstawieniem radzie gminy projektu planu miejscowego.

Podstawa prawna protokołu: art. 8i ust. 7, w związku z art. 8i ust. 1 pkt 2 i ust. 2 oraz art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680).

Przebieg spotkania otwartego:

Kierownik Działu Planowania Przestrzennego nr 1 w Wydziale Planowania Przestrzennego Pani Anna Smolińska otworzyła spotkanie i przedstawiła jego przebieg.

Następnie Pan Maciej Habuda, zapewniając wsparcie technicznie poinformował o zasadach przeprowadzenia spotkania otwartego i możliwościach udziału za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Uczestników poinformowano o nagrywaniu spotkania wyłącznie w celu sporządzenia protokołu oraz o zasadach składania uwag do projektu planu miejscowego w trakcie spotkania oraz po jego zakończeniu oraz o możliwości wypełnienia geoankiety.

Główny projektant planu Pan Hubert Łęgosz omówił cel projektu planu, zaprezentował ogólne założenia i rozwiązania przyjęte w ustaleniach projektu. Dodatkowo podał terminy dotyczące trwania konsultacji społecznych.

I. Głos na spotkaniu zabrali:

1) [REDAKTOWANE]

Poruszone zagadnienia:

- pytanie dotyczące zabudowy przy ul. Owocowej 19. Czy budynek pozostaje usankcjonowany i czy żadne inne plany go nie dotyczą. Czy zabudowa w dalszym ciągu będzie istnieć. Dlaczego się nie informuje, że planuje się rozbiórkę.

2)

Poruszone zagadnienia:

- zadano pytanie, dlaczego w prezentacji, na działce nr 8 nie ma widocznego istniejącego budynku, w którym niedawno mieszkali ludzie,
- stwierdzono, że postulowano by działkę można było zabudować niskimi domami jednorodzinnymi, które nie zakłócałyby otoczenia i zieleni; zadeklarowano, że dla polepszenia planu możliwe byłoby nieodpłatne przekazanie części działki pod parking dla cmentarza oraz na poszerzenie ulicy Śliwkowej oraz Owocowej, która mogłaby być drogą dojazdową do działek; stwierdzono, że jako mieszkańcy, istnieje możliwość partycypacji w kosztach budowy drogi; zagwarantowano więcej porządkowej zieleni i uporządkowanie terenu,
- zadano pytanie czy sporządzany teraz plan ogólny, który zastępuje studium może zmienić przeznaczenie z zieleni na tereny mieszkaniowe?
- stwierdzono, że właściciel może ogrodzić swoją działkę i nie będzie w ogóle możliwości parkowania i dojazdu do cmentarza co zrodzi wspólne utrudniania,
- stwierdzono, że dyspozycje planistyczne sprzyjają bezdomnym.

3)

Poruszone zagadnienia:

- zadano pytanie dotyczące zakresu Studium, dlaczego granice wyznaczenia terenów zielonych są takie a nie inne, ponieważ po drugiej stronie ulicy Ziębickiej istnieje zabudowa mieszkaniowa, w tym zabudowa szeregowa i nie zostało to uwzględnione,
- stwierdzono, że ochrona ogrodów działkowych nie jest wcale priorytetem dla miasta, ponieważ w innych miejscach w mieście ogrody działkowe są likwidowane,
- stwierdzono, że mieszkańiec Wrocławia, który płaci podatki, nie może skorzystać ze swojej nieruchomości i wybudować domu, ponieważ polityka przestrzenna miasta, w jednym miejscu pozwala na zabudowanie ogródków działkowych a w innym tego nie dopuszcza; Brak zrozumienia dla faktu, że na terenach prywatnych, które nie są ogrodami działkowymi, w centrum miasta nie można wybudować budynków,
- zadano pytanie, skoro cmentarz znajduje się także na działce gminnej, na jakiej podstawie, jest cmentarzem parafialnym i pochówek odbywa się na terytorium gminnym a nie kościelnym; Jakie formalności zostały dopełnione, że na działkach 19, 20, 21 odbywa się pochówek; Na jakiej podstawie zostało to wzięte pod uwagę,
- zadano pytanie, czy w momencie dogadania się z sąsiadem by wykorzystać nieużytki rolne, które są terenem zielonym, na prywatny cmentarz, urzędnicy przyjadą, dokonają zmiany na stanie obecnym i będzie można zrobić prywatny cmentarz,
- stwierdzono, że kompromis, o którym jest mowa, jest skierowany tylko w stronę osób, które mają pochówki na cmentarzu, a nie osób, które są właścicielami działek i chcieliby zbudować dom jednorodzinny.

4)

Poruszone zagadnienia:

- zadano pytanie dotyczące statusu cmentarza na działkach 19, 20, 21, 22: zadano pytanie jak go interpretować, : jako budowę, jako rzecz do zalegalizowania czy jako rzecz istniejąca od zawsze. Postępowanie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wskazuje na samowolę budowlaną, czyli nie istnieje tam cmentarz. Stwierdzono, że gdy weźmie się pod uwagę ustawę o budowie nowych cmentarzy, to wtedy odległości bezpieczne należy wytyczać od tych miejsc, które są chronione, więc od budynków mieszkalnych i od studni a tutaj tego nie widać. Poproszono o wrysowanie w drugą stronę strefy bezpiecznej zgodnie z ustawą i oznaczenie tego

terenu symbolem x i wówczas będzie można się zastanowić nad tym w jaki sposób podejść do rozwiązania problemu nielegalnych pochówków na terenie odległości bezpiecznej. Stwierdzono, że konieczne jest skorygowanie linii stref bezpiecznych,

- zadano pytanie, czy zapis „z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż” dotyczy wszystkich budynków pod adresem Śliwkowa 26 i 28,

- zadano pytanie w jaki sposób cmentarz oddziałuje i będzie oddziaływał na studnie, na możliwość prowadzenia ogrodnictwa, dla upraw,

- stwierdzono, że wpływ cmentarza nie jest precyzyjnie i merytorycznie oceniony w uwagach, które dołączone są do planu miejscowego.

5) [REDAKTOWANE]

Poruszone zagadnienia:

- zadano pytanie dotyczące uzasadnienia do projektu planu, dlaczego nieuwzględniono w opisie celu podjęcia planu osób prywatnych. Jeśli przed przystąpieniem do sporządzenia tego planu wybudowano by budynki, to według prawa musiałyby zostać rozebrane, natomiast, w kontekście cmentarza takiego obowiązku nie ma; pytanie, plan ochrania instytucję, która bezprawnie działa na tym terenie, natomiast w drugą stronę dla osób prywatnych nie ma litości. Stwierdzono, że plan nie bierze pod uwagę prywatnych osób.

6) **Pan Hubert Łęgosz, główny projektant planu miejscowego, Dział Planowania Przestrzennego nr 1, Wydział Planowania Przestrzennego**

Odpowiedzi na poruszone zagadnienia:

- w odniesieniu do pytania dotyczącego usankcjonowania zabudowy przy ul. Owocowej 19 wyjaśniono, że funkcja mieszkaniowa jednorodzinna znajdująca się na gruntach prywatnych została usankcjonowana, natomiast znajdująca się na gruntach miejskich nie została zachowana.

7) **Pani Anna Smolińska, Kierownik Działu Planowania Przestrzennego nr 1, Wydział Planowania Przestrzennego**

Odpowiedzi na poruszone zagadnienia:

- w odniesieniu do pytania dotyczącego usankcjonowania zabudowy przy ul. Owocowej 19 wyjaśniono, że w tym miejscu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia nie dopuszcza nowej i rozwoju istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Może pojawić się uzupełniająco kubatura w postaci usług gastronomii. Na mocy ustaleń studium w takich miejscach możliwe jest wyłącznie usankcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w aktualnej formie, natomiast nie musi to dotyczyć wszystkich obiektów. Wskazany obiekt leży na gruntach gminnych. Miasto nie przewiduje na tym obszarze dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej dlatego nie kontynuuje tej funkcji w projekcie planu. W związku z tym zabudowa przy ul. Owocowej 19 nie została uwzględniona. Warto dodać, że plan miejscowy z momentem wejścia w życie nie nakazuje rozbiórki budynku. Właściciel gruntu i budynku, pomimo innej wyznaczonej w mpzp funkcji może utrzymywać dobry stan techniczny swojego budynku i użytkować go w sposób dotychczasowy. Gdyby właściciel budynku i terenu chciał wnioskować o pozwolenie na budowę w ramach kontynuowania funkcji mieszkaniowej, która nie jest w planie miejscowym zaplanowana, nie będzie mógł na mocy planu tego zrobić. Rozbiórka leży w gestii właściciela nieruchomości i plan miejscowy o niej nie decyduje,

- w odniesieniu do możliwości zabudowy na działce [REDAKTOWANE] wyjaśniono, że studium w relacji do planu miejscowego nie dopuszcza w tym miejscu takiego typu przeznaczenia i pozwolenie na budowę nie jest możliwe do uzyskania. Ponadto, obsługa komunikacyjna nie jest wystarczająca dla obsługiwanego kolejnych

generatorów ruchu. Plan miejscowy zgodnie z ustawą musi być zgodny ze studium i nie zostałby uchwalony ze względu na to, że takiej funkcji nie dopuszcza w tym miejscu w studium, które kontynuuje w tym miejscu wieloletnią politykę przestrzenną miasta, chroniąc zieleni,

- w odniesieniu do sporządzanego obecnie planu ogólnego wyjaśniono, że plan ogólny powieli w tym miejscu zapisy studium oraz planu miejscowego,

- w odniesieniu do ogrodzenia działki i braku możliwości parkowania i dojazdu do cmentarza wyjaśniono, że zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, każda funkcja powinna realizować potrzeby parkingowe w ramach swojej działki budowlanej. Cmentarz ma do dyspozycji front działki, na której realizuje potrzeby parkingowe. Każda dodatkowa funkcja w tym obszarze wymaga dodatkowej obsługi komunikacyjnej o odpowiedniej szerokości i z programem funkcjonalnym. W tym miejscu takie poszerzenia musiałyby wykorzystać tereny ogrodów działkowych, a polityką miasta jest ochrona ogrodów. Nie ma tu dobrych warunków formalnych i przestrzennych, które pozwalałyby na realizację innej funkcji niż ta, która jest zaprogramowana w studium,

- w odniesieniu do dyspozycji planistycznych sprzyjających bezdomnym wyjaśniono, że to właściciel nieruchomości odpowiada za swój teren i porządek na nim,

- w odniesieniu do zamiarów zabudowy mieszkaniowej na działce [REDAKTOWANO] wyjaśniono, że wiążące są dokumenty formalno-prawne, które mają wpływ na sporządzany projekt planu. Z formalnego punktu widzenia nie ma możliwości dopuszczenia w tym miejscu nowej zabudowy mieszkaniowej,

- w odniesieniu do pytania dotyczącego zakresu studium wyjaśniono, że studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia począwszy od 2006 roku ewoluują. W tym konkretnym przypadku, przebieg linii rozgraniczającej przeznaczenia jest to wynikiem uwarunkowań jak i istniejącego zainwestowania. Obowiązujące studium z 2018 roku było sporządzane kilka lat i jest wynikiem wielu analiz, wniosków, uwag, opinii i uzgodnień instytucji, w tym instytucji odpowiedzialnymi za ochronę środowiska,

- w odniesieniu do kwestii ochrony ogrodów działkowych wyjaśniono, że na przestrzeni lat dyspozycje przestrzenne były różne i inna była także skala zainwestowania miasta. Obecnie procesy inwestycyjne są bardzo dynamiczne i jest dużo przystąpień, w których dyspozycje przestrzenne sprzed kilkunastu lat dopuszczające zabudowę mieszkaniową na ogrodach działkowych są zmieniane na rzecz ochrony ogrodów działkowych, np. rejon ulicy Reja, ulicy 11 listopada czy ulicy Pięknej,

- w odniesieniu do kwestii braku możliwości zabudowania nieruchomości domem wyjaśniono, że znajdujemy się w miejscu, które ma inne uwarunkowania przestrzenne takie jak kolej, cmentarz, tereny gazowni, niż inne miejsca, takie jak tereny powyżej ulicy Gazowej, na których Studium dawało inne dyspozycje. Nie można porównywać do siebie różnych lokalizacji w mieście. Studium w tym miejscu zawsze dopuszczało wyłącznie zieleni,

- potwierdzono, że cmentarz znajduje się także częściowo na działce gminnej,

- w odniesieniu do pytania na jakiej podstawie cmentarz jest cmentarzem parafialnym i jakie formalności zostały dopełnione, że na gminnych działkach 19, 20, 21 odbywa się pochówki wyjaśniono, że różnice i możliwości w pozyskiwaniu gruntów i zawieraniu umów pomiędzy gminą a cmentarzem są innymi procedurami i relacjami prawnymi między terenem kościelnym a cmentarzem nie są związane z planem miejscowym. W projekcie planu określono granice dla dalszego rozwoju cmentarza mając na uwadze jego relacje z istniejącą zabudową i strefami ochrony sanitarnej od cmentarza.

Wyznaczona w tym miejscu funkcja cmentarza jest zgodna z obowiązującym Studium i jednostką zieleni. Każdorazowo przy sporządzaniu projektu planu przeprowadzana jest inwentaryzacja urbanistyczna, fotograficzna, opisowa by jak najdokładniej określić stan i zagospodarowanie terenu. Z inwentaryzacji wynika, że są tu pochówki, dlatego wyznaczono w tym miejscu cmentarz. Instytucja sprawdzająca proces planistyczny stwierdzi czy wyznaczona w tym miejscu funkcja jest zasadna czy nie i zgodna z przepisami prawa,

- w odniesieniu do prywatnego cmentarza wyjaśniono, że zakres planu określony jest art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i plan miejscowy nie może być traktowany jako remedium i komplet ustaleń na każdą sytuację prawną. Sytuacja prawna terenu gminnego i umowy użyteczności na potrzeby kościoła nie są bezpośrednim elementem i uwarunkowaniem planu miejscowego. Wyjaśniono, że podjęto próbę pogodzenia istnienia cmentarza i zabudowy stawiając granicę dla dalszej ekspansji cmentarza. Wyjaśniono, że nawet gdyby w tym miejscu cmentarza nie było to i tak istniejące obiekty na bazie studium nie mogłyby się rozbudowywać,

- w odniesieniu do stwierdzenia, że kompromis jest skierowany tylko w stronę osób, które mają pochówki na cmentarzu wyjaśniono, że nie można w tym miejscu wybudować domu jednorodzinnego tylko i wyłącznie dlatego że nie dopuszcza tego studium a nie dlatego, że znajduje się tu cmentarz. Starania polegają na tym, że mimo że nie ma obowiązku wyznaczania każdej istniejącej zabudowy, wyznaczane są wydzielania wewnętrzne, w których dopuszczona jest funkcja mieszkaniowa wszędzie tam, gdzie jest realna szansa na jej egzystencję, by zabudowa w stanie istniejącym mogła trwać, na co pozwala studium. Relacja cmentarza do istniejącej zabudowy jest inną kwestią od budowy nowych obiektów,

- w odniesieniu do kwestii cmentarza i stref ochronnych, wyjaśniono, że niepodważalnym jest fakt, że są tu pochówki. Groby muszą być uwzględnione w planie. Celem jest ograniczenie dalszego rozwoju cmentarza w relacji do zabudowy istniejącej. Plan miejscowy będzie sankcjonował stan obecny. W wydzielaniu wewnętrznym (A) nie dopuszczono pochówków a we fragmencie zabudowy mieszkaniowej oznaczonym symbolem (x) można z pewnymi ograniczeniami użytkować mieszkanie, czyli z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż. Oznacza to, że nie można tego obiektu rozbudować modyfikując jego gabaryty,

- wyjaśniono, że zapis „z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż” dotyczy tylko adresu Śliwkowa 26 i został zastosowany po to, by zabezpieczyć intencję, że jest szansa formalno-prawna na egzystencję istniejącego cmentarza i zabudowy mieszkaniowej. Obowiązkowo należy wyznaczyć strefę 50 m od stanu istniejącego, czyli od ogrodzenia cmentarza,

- w odniesieniu do wzięcia pod uwagę osób prywatnych wyjaśniono, że wydzielania wewnętrzne stworzone są dla osób prywatnych. Zapisy studium obowiązują cmentarz oraz osoby prywatne. Cmentarz jest zgodny z ustaleniami studium. Plan miejscowy ma nadać przede wszystkim określone przeznaczenia. Mieszkańcy i osoby prawne nie zostały pominięte i mogą egzystować na tym terenie w ramach dotychczasowego użytkowania,

- w odniesieniu do oddziaływania cmentarza na możliwość prowadzenia ogrodnictwa wyjaśniono, że plan miejscowy nie odpowiada o aspektach bezpośredniego zagrożenia cmentarza na otoczenie.

Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania otwartego:

W trakcie spotkania otwartego nie zgłoszono żadnych uwag.

- II. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8i ust. 6 ustawy w związku z przeprowadzeniem konsultacji społecznych w formie spotkania otwartego za pomocą środków porozumiewania się na odległość w trybie online:
- każdemu interesariuszowi umożliwiono wypowiadanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, w sposób umożliwiający zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego na czacie,
 - spotkanie odbyło się z udziałem pracownika urzędu obsługującego organ sporządzający omawiany akt planowania przestrzennego,
 - 15 minut przed spotkaniem oraz podczas spotkania zapewniono zainteresowanym wsparcie techniczne.

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Wrocław, dnia 20.11.2025 r.
Wydział Planowania Przestrzennego,
ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

Protokół sporządził:

Hubert Łęgosz
Starszy Specjalista
w Wydziale Planowania Przestrzennego

Spotkanie otwarte prowadziła:

Kierownik Działu Planowania Przestrzennego nr 1
Wydziału Planowania Przestrzennego

Anna Smolińska

Z up. Prezydenta Wrocławia
Dyrektor Departamentu
Urbanistyki i Architektury

Jacek Barski